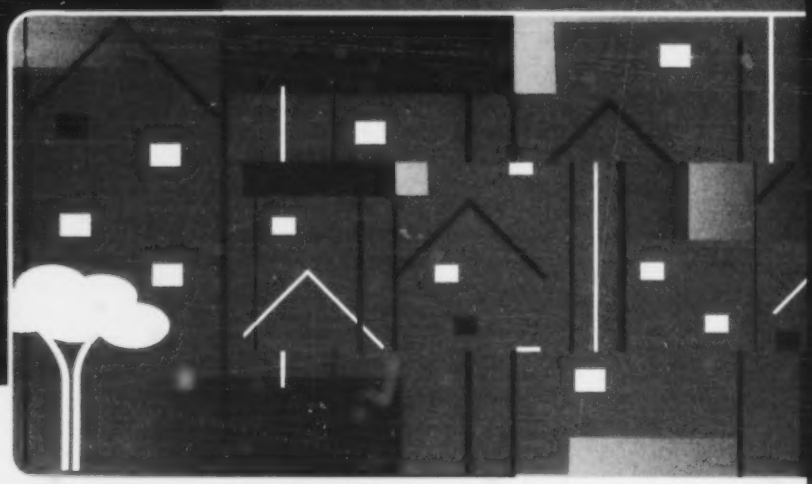
Ontario

Residential Tenancy Reform

Executive Summary



We want your views

The Ontario government recognizes that the current rent regulation and dispute resolution system for rental housing in Ontario does not provide balanced protection for tenants and landlords. Since rent controls were weakened, many tenants have faced unfair and excessive rent increases. Tenants have not had the equitable process they need to respond to evictions. Ontario risks losing rental units due to demolition and conversion.

The government intends to introduce legislation to repeal the current law, the *Tenant Protection Act, 1997* (TPA), and proposes to introduce a bill that would govern landlord/tenant relations. Our objective is to provide real protection for tenants and, at the same time, ensure an adequate stock of rental housing. We are looking to Ontarians to provide advice on developing this proposed legislation.

This document is a summary of the key issues raised in the consultation paper on residential tenancy reform. The paper is available online at www.rentreform.ontario.ca.

A questionnaire on the issues discussed in this summary is found at the end. Additionally, if there are any other issues you wish to raise or comment on, we encourage you to submit them. To share your views, please mail this questionnaire to us. If you prefer, you can complete it electronically on our website. You may also send any written comments to:

Residential Tenancy Reform Consultation
Ministry of Municipal Affairs and Housing
Market Housing Branch
14th Floor, 777 Bay Street
Toronto ON, M5G 2E5
Fax: 416-585-7607 or toll-free 1-888-846-8832

We need your submissions no later than June 15, 2004.

Proposing a new legislative landscape for residential tenancies is going to require input from a wide variety of individuals and groups. We will be holding public meetings in communities across the province. Please visit our website for further information on dates and locations, call us at 416-645-8082, toll-free 1-866-751-8082 or dial TTY line at 1-866-220-2290. In addition, we will be meeting with tenant and landlord associations, municipalities and other interested groups throughout Ontario. We will also be carefully analyzing the questionnaires, reports and letters sent to us.

Thank you for your input, and for participating in this important discussion.

Message from Minister of Municipal Affairs and Housing John Gerretsen

Welcome to a discussion on the proposed reform of Ontario's residential tenancy legislation.

The Ontario government is committed to providing real and balanced protection for landlords and tenants, and encouraging the growth and proper maintenance of the stock of rental housing across the province. We understand that the strength of our communities in part depends on a healthy rental market.

Before proposing new legislation to achieve this goal, we will consult extensively with tenants, landlords and others affected by these issues to hear what they think. We are seeking input from the people of Ontario by holding town hall meetings and discussions with a wide range of community groups.

This discussion paper is an essential part of our strategy to obtain your suggestions and ideas on how to proceed.

I have asked my Parliamentary Assistant Brad Duguid, to be my representative for these public consultations. He will travel across the province to hear your views on the ways we can make Ontario's rental housing market healthy and strong for both tenants and landlords.

With your help, our government is confident we can propose legislative reform to protect tenants and promote a healthy private rental housing market both now and in the future. This will help keep our communities strong and vibrant, and ensure that residents enjoy a quality of life that is second to none.

John Gerretsen
Minister

Message from Parliamentary Assistant to the Minister of Municipal Affairs and Housing (Urban) Brad Duguid

Minister of Municipal Affairs and Housing John Gerretsen has asked me to lead the dialogue between our government and Ontarians on ways to improve our rental housing market to ensure tenants have real protection and to encourage a healthy and vital rental housing industry. This is part of the Ontario government's plan to make Ontario strong, healthy and prosperous.

I look forward to touring our province, and listening to the views of tenants and landlords across Ontario.

This document contains a questionnaire that I encourage you to complete. It forms an important part of our dialogue with you, and provides you with an opportunity to make your views known directly to our government, as we move forward on our agenda of real, positive change for Ontario.

The discussion paper examines a number of areas where improvements are needed. These include rents charged to new tenants, adjusting rents based on utility costs, proper maintenance of a rental building, regional decontrol, rent deposits, dispute resolution, tenant and landlord rights, and the demolition and conversion of rental housing.

Our discussion will take us to communities where we can hear from as many people and organizations as possible. Town hall meetings will be held in the GTA (Central, East and West), Kitchener, Hamilton, London, Sudbury, Kingston, Ottawa and Thunder Bay.

I invite you to attend one of the public meetings, and provide your comments on this very important topic. Information regarding the dates and times of the meetings can be found on our website, www.rentreform.ontario.ca, and/or by calling 1-866-751-8082.

Thank you in advance for your participation in this process.

Brad Duguid
Parliamentary Assistant

Table of Contents

We want your views 1

Issues for consultation 4

Rents for new tenants 4

Rent increase guideline 5

"Costs No Longer Borne" for utility costs 6

Maintenance and rent increases 6

Regional decontrol 7

Interests on rent deposits 8

Dispute resolution 9

Making landlords and tenants aware of their rights and responsibilities 9

Demolition and conversion 10

Questionnaire 11

Issues for consultation

In the questionnaire, you are asked to choose from a range of possible options for residential tenancy reform. The following information provides background for the questions. We hope you find it helpful when answering the questionnaire. It may be beneficial to read each section and then answer the corresponding question in the questionnaire.

Rents for new tenants

Currently, when a rental unit becomes vacant, there is no limit to the amount of rent that can be charged to the new tenant. This is commonly referred to as "vacancy decontrol."

Concerns have been raised that vacancy decontrol leads to unfair rent increases being charged to new tenants.

1. By how much, if at all, should a landlord be able to increase the rent when a new tenant moves in?

Option A: No increase. A new tenant should be charged the same amount as the previous tenant.

- Rents on vacant units would be kept affordable.
- This could create a financial hardship for landlords who have not charged the previous tenant all increases allowed under provincial annual rent increase guidelines.
- Landlords would no longer be able to wait until a unit is vacant to do capital repairs or renovations, and then charge the new tenant a higher but fair rent for the improved unit; instead, they would be required to file an application to the Ontario Rental Housing Tribunal (the Tribunal) for an increase above the provincial guideline.

Option B: A landlord should be able to charge a new tenant the same rent as the previous tenant, plus the increase allowed by the annual rent increase guideline.

- Affordable rent levels would be maintained for new tenants, and landlords could still raise rents modestly.
- Landlords would have some opportunity to bring a new rent closer to what they could charge on an open market.
- There would be some incentive for landlords to maintain and improve rental stock.
- This could enable some landlords to have more than one rent increase on a unit within the same year.

Option C: A landlord should be able to charge a new tenant the same rent as the previous tenant, plus any increases that the landlord was allowed to charge to the previous tenant but chose not to.

- Landlords could have the opportunity to catch up on missed rent increases when setting the rent for a new tenant.
- This would give more flexibility to landlords while still protecting existing tenants from large rent increases.
- This would provide incentive for some landlords to improve a unit when it becomes vacant.
- Landlords could choose not to increase the rent for a sitting tenant, without fearing they would never be able to catch up on this missed rent.
- In some cases, this could result in large rent increases on vacant rental units if the landlord has regularly not applied the rent increases allowed by provincial guidelines.

If rents for new tenants are regulated, then consideration must be given to how tenants would find out the lawful rent when they move into a new unit.

2. How would new tenants find out what their rent should be?

Option A: It should be up to the new tenant to contact the previous tenant to find out how much they were paying for rent.

- Tenants would have to find out the previous rent, and if they believed their rent was unlawful, they could apply to the Tribunal to get their money back, based on the evidence they have found on their own.
- It could be very difficult to locate previous tenants to obtain information about previous rents.

Option B: Landlords should have to tell the new tenants what the previous rent was.

- Landlords would be required to give new tenants information on the previous rent (i.e., copy of the last notice of rent increase or the prior lease).
- Tenants could apply to the Tribunal if they believed the rent was unlawful, and the rent information from the landlord could be used as written evidence in support of the application.

Option C: The government should keep a list of the rent in every apartment and rental house that the new tenant can use to look up the previous rent.

- Landlords would be responsible for providing their rent information to the Tribunal.
- The Tribunal would provide this information to tenants upon request, and the tenants could file an application if they believed the rent was unlawful.

Rent increase guideline

The government has stated it wants to protect tenants by ensuring that the rules for rent increases are fair.

The annual rent increase guideline is the maximum percentage that landlords can raise rents without applying for approval from the Tribunal. The guideline is calculated by taking a base amount of 2 per cent, and adding an amount that reflects average increases to building operating costs (i.e., utilities, repairs, etc.).

Since 1991, this calculation method has generally resulted in guidelines exceeding the rate of inflation. Tenant advocates and others have maintained that the guideline is too high. However, in a period of high inflation this formula would produce a guideline that is below inflation.

3. When the government is setting the limit for rent increases (the annual rent increase guideline) every year, how should that number be calculated?

Option A: Keep the current system of 2 per cent plus an amount for increases in building operating costs.

- Tenants have argued that the current formula produces a guideline that is too high, and that this erodes the affordability of rental housing.
- Landlords have argued that it allows them to maintain their properties and earn an adequate return on investment.

Option B: Keep the current system, but reduce the base amount from 2 per cent to 1 per cent.

- The guideline would generally be close to the current rate of inflation.

Option C: Keep the current system, but remove the base amount altogether. Rent increases would be based only on increases in building operating costs.

- The guideline would be based solely on the average increases in building operating costs.
- With this option, if inflation remained at around 2 per cent, the guideline would be approximately 1 per cent below the inflation rate.
- Tenants might benefit from eliminating the 2 per cent base amount because it would result in a lower guideline.
- A lower guideline may make it more difficult for landlords to cover their costs or receive an adequate return on their investment.

Option D: Rent increases should be tied to the Ontario Consumer Price Index (which is the rate of inflation.)

- The rate of inflation (CPI) would set the rent increase guideline.
- This would tend to produce a lower guideline than the current formula. For example, in 2003, the Ontario CPI was 2.7 per cent, while the guideline was 2.9 per cent.
- CPI is a widely accepted public indicator of price changes.
- Unlike the current system, the CPI-based calculation would not specifically reflect changes in building operating costs.

"Costs No Longer Borne" for utility costs

Landlords can apply to the Tribunal to increase the rent by an amount above the guideline (above-guideline increase or AGI) if their utility costs (heat, water and electricity) are higher than those provided for in the guideline calculation. However, if landlords' utility costs subsequently decline, the TPA has no requirement for landlords to reduce the increased rent. Where an above-guideline increase based on increased utility costs, has been approved, and those costs subsequently decline, this is referred to as "costs no longer borne."

The government wants to address this issue in order to protect tenants from rent increases that are no longer justified.

4. What should be done to protect tenants from continuing to pay higher rents when utility costs decrease?

Option A: Allow AGIs based on utility costs to be charged for one year only, unless the landlord can prove to the government that the utility costs have not decreased.

- Tenants would be assured that they would not pay extra costs unnecessarily.
- Utility costs generally do not decline unless there has been a spike in rates, so requiring landlords to regularly demonstrate that costs have not decreased may result in unnecessary administrative work.

Option B: Allow AGIs based on utility costs to remain in the rent, but give tenants the right to apply for a rent reduction if these costs decrease.

- Tenants could apply to the Tribunal for a rent reduction only if utility costs have decreased, which could be more efficient than option A.
- It may not be easy for tenants to know whether utility costs have decreased, unless landlords are required to give them this information.

Option C: Have the government through the Ontario Energy Board keep track of utility rates and if these rates go down, announce a decrease in rents affected by AGIs that are based on utility costs.

- The government would track changes in utility rates over a period of time, and if these remained the same, AGIs based on utility costs would automatically remain in the rent.
- If the market rates decreased by a certain amount, rents would be reduced province-wide for affected units.
- There would no need for landlords to do unnecessary administration work in years when utility costs have not decreased.
- The basis for removing an AGI would be a general price change and not related to the costs of a particular building.

Maintenance and rent increases

Landlords are required to keep their rental buildings in a good state of repair, and they must comply with health, safety, housing and maintenance standards. Tenant advocates and some municipalities have suggested that additional rules are needed to make landlords comply more quickly with work orders issued by municipalities.

The government is considering whether or not landlords should be allowed to raise rents if rental buildings are inadequately maintained, and what penalties should be imposed on landlords who do not meet these responsibilities

5. What should be done if landlords fail to maintain rental buildings?

Option A: Do not allow any rent increases if a landlord has not complied with a work order.

- Landlords would not be allowed to raise rents for those units with outstanding work orders. If the order were for a common area in a building, then the prohibition would apply to all units.
- This would provide some compensation for tenants who are required to live in sub-standard conditions.

- It is possible that without the revenue generated from rent increases some landlords would not be able to afford to make the necessary repairs. This could result in a downward slide in the quality of building standards leading to worsened conditions for tenants.

Option B: Do not allow any* above-guideline *rent increases if a landlord has not complied with a work order.

Note: Landlords can apply to the Tribunal for an above-guideline rent increase when they have incurred extraordinary operating costs, new or increased security costs, and/or done major capital expenditures (such as major repairs or renovations).

- Landlords would not be eligible to receive an above-guideline rent increase when there is an outstanding work order.
- Landlords would be encouraged to maintain their buildings, but would not be denied the annual rent increase guideline — which could provide the necessary revenue to conduct the outstanding repairs.

Option C: Expand what the Ontario Rental Housing Tribunal can order a landlord to do when a tenant reports inadequate maintenance.

Note: Currently, if the Tribunal determines that a landlord has breached obligations for adequate maintenance, it can order various remedies, such as requiring the landlord to do the repairs or refunding part of the rent for the time the maintenance was inadequate.

- The list of remedies that the Tribunal can order would be expanded to include items such as a prohibition of rent increases and/or a permanent reduction in rent in severe cases.
- The Tribunal would have more flexibility to address maintenance issues.

Regional decontrol

In order to stimulate the production of new rental housing, and to encourage landlords to invest in the maintenance of existing rental units, rent controls could be removed in regions with sustained high vacancy rates. This is known as "regional decontrol." The government has committed to consulting on how this could be implemented, and has stated that, at a minimum, rent controls should not be lifted in a region unless there is a sustained high vacancy rate of at least 3 per cent in all income categories.

There are limits to the available data around vacancy rates, which would need to be considered before proposing a major new initiative such as regional decontrol. Vacancy rate data does not include 40 per cent of the market known as the "secondary market" (i.e., accessory apartments in family homes and apartments over garages and stores, rented condominiums, and rented houses and duplexes). It is very difficult to get information about this market. Vacancy rates also do not include data about rental units in municipalities containing fewer than 10,000 residents, which means that data are not available for about one-third of Ontario's 447 municipalities. The government would like to explore suggestions for how this information on the secondary market and smaller municipalities could be obtained.

If one region is decontrolled and a neighbouring region is not, it may be unclear to landlords and tenants on the "borders" whether they are controlled by rent regulation. As well, tenants may choose to migrate to the controlled regions, leaving the decontrolled regions with even higher vacancy rates.

6. In your opinion, how high should a region's vacancy rate be before the government looks at removing rent controls?

Option A: The threshold should be 3 per cent.

- A vacancy rate of 2-3 per cent is most often cited in Canada for a healthy vacancy rate, so this could be an appropriate threshold for decontrolling a region.

- Using this threshold means that many municipalities would be decontrolled, including major urban centres such as the City of Toronto.

Option B: The threshold should be higher than 3 per cent.

- Fewer regions would be eligible for decontrol.

Note: Vacancy rate criteria may not be sufficient to make decisions on whether a region should be decontrolled. The government is considering including other criteria to be met, such as:

- A minimum number of years that the specified vacancy rate must be sustained.
- High vacancy rate levels at the more affordable end of the market.
- A low number of tenants experiencing housing affordability problems.
- Low average rent increases.

7. If a region is decontrolled what rent rules should be eliminated?

Option A: Eliminate rules around rents for new tenants, the annual rent increase guideline and above-guideline increases.

- Landlords could charge any rent the market would allow, since they could set rents for new and existing tenants without restriction.
- This would likely provide maximum incentive for investment in rental housing.

Option B: Eliminate rules around rents for new tenants, but keep rules around the annual rent increase guideline and above-guideline rent increases.

- Landlords could set any rent for a new tenant, but once the tenant moves in, the guideline and all other existing rules would apply.
- Landlords would have the freedom to renovate a vacant unit and charge a new rent, or catch up on missed increases when a new tenant moves in.
- Existing tenants would not experience excessive rent increases.

Interest on rent deposits

Landlords that collect one month's rent deposits must pay tenants 6 per cent interest each year on the deposits.

Many landlords believe that the 6 per cent rate of interest is unreasonable, as it is considerably higher than current inflation rates, as well as rates of return at banks for typical term deposits.

8. What interest rate should be paid on rent deposits?

Option A: Change the interest rate paid on rent deposits to a fixed rate of 3 per cent.

- This rate is closer to both the current rate of inflation, and current rates of return on term deposits such as Guaranteed Investment Certificates.
- A fixed rate (compared to a variable rate) means that it is easy for landlords and tenants to understand and apply.

Option B: Keep the interest rate paid on rent deposits at a fixed rate of 6 per cent.

- This rate is well known and understood by landlords and tenants.
- It is higher than both the current inflation rate and the rate of return for common types of investment, and may no longer be appropriate or fair.

Option C: Change the interest rate paid on rent deposits each year to a variable rate that is based on the rate of inflation or the interest rate on a common type of investment such as a Guaranteed Investment Certificate.

- A variable rate would be announced annually.
- The interest rate paid by landlords would closely reflect the economic climate at any point in time.
- This would be more confusing than a fixed rate, because the number would change each year.

Dispute resolution

The Ontario Rental Housing Tribunal resolves disputes between tenants and landlords. The government is committed to introducing legislation that would ensure that dispute resolution procedures are fair and workable for both landlords and tenants.

Eviction applications are one of the most common causes for dispute resolution proceedings. Currently, for most types of eviction applications, the Tribunal may issue a default order if the tenant does not file a written response to the eviction application within five days. A default order is an order that is issued without a hearing before a Tribunal adjudicator. (The five-day deadline follows the 14-day notice period during which the tenant has the opportunity to pay the outstanding rent.)

Approximately 70 per cent of tenants do not respond to eviction applications or show up to hearings. The default order process can resolve disputes quickly and reduce costs by avoiding unnecessary hearings.

However, the default order process has been strongly criticized by tenant advocates and the Ontario Ombudsman. They maintain that tenants are not given a fair opportunity to participate because the process is too confusing and the five-day dispute deadline is too short. They also maintain that denying tenants hearings is unfair.

9. How can the dispute resolution process be made fairer?

Option A: Remove the default process.

- All applications would automatically go to a hearing, with no requirement for tenants to dispute in writing.
- This would make the process clearer for tenants and landlords.
- Tenants would have the guaranteed right to attend a hearing.
- In most cases, it might take more time for the Tribunal to issue orders, which in cases of arrears would increase the amount of rent owed to landlords.
- Landlords would have to spend time and money attending hearings where tenants do not show up.

Option B: Make changes to the default process, such as giving tenants longer than five days to respond, allowing tenants to respond by phone or e-mail (instead of only in writing), or giving tenants more opportunities to argue against the eviction order.

- The five-calendar-day deadline dispute to an application could be lengthened. For example, the deadline could be changed to five business days, (which would ensure that weekends and holidays would not reduce a tenant's opportunity to dispute) or the deadline could be doubled to 10 days. However, for both these changes, extending the time to dispute may be seen by landlords as an unnecessary and costly delay to the resolution of their applications.
- Tenants could be given more ways to file disputes, such as by e-mail or telephone.
- Tenants could be given more opportunities to challenge default orders; however, this could allow tenants to extend the eviction process even where an extension was not justified.

Making landlords and tenants aware of their rights and responsibilities

The government wants to ensure that tenants and landlords are aware of their rights and responsibilities. To do this, the government could require that landlords of multi-unit buildings post a document with information about these rights and responsibilities in a conspicuous place on the rental property.

10. Should landlords be required to post a document that is easy to see in rental buildings, giving information about the rights and responsibilities of landlords and tenants?

Option A: Yes. Require landlords to post information about the rights and responsibilities of tenants and landlords.

- Tenants would have ready access to important information about their tenancy.
- It might be difficult for landlords to keep the document posted, and up to date.

Option B: No. Do not require landlords to post information about rights and responsibilities of tenants and landlords.

- Tenants would not have access to the information in their buildings.
- Tenants could access all necessary information through the Tribunal.

Demolition and conversion

The government has stated that it wants to ensure that municipalities with low vacancy rates are able to protect existing rental housing from unreasonable demolition or conversion to condominiums.

Many municipalities, supported by housing advocates, have tried to protect existing rental housing units because little new rental housing is being built, particularly at affordable rent levels. However, building owners are concerned about restrictions on the use of their properties, arguing that these restrictions can interfere with the most profitable use of their land and buildings.

11. Which of the following should be used to ensure that municipalities with low vacancy rates are able to protect existing rental housing from unreasonable demolition or conversion to condominiums?

Option A: Bring in laws requiring cities and towns to have an approval process for demolition or conversion, based on rules set out by the provincial government.

- The government could introduce legislation that would require a municipal approval process for demolition/conversion in municipalities that meet certain criteria.
- These proposed criteria could include sustained low vacancy rates and/or a high percentage of tenants with housing affordability problems.
- Proposed rules might include requiring the property owner to provide replacement rental units at similar rents, permitting demolitions if the property is structurally unsound, or allowing a conversion or demolition if the Council decides it will not adversely affect the supply of affordable rental housing in the municipality.
- Affected municipalities would have to consider certain conditions before approving demolitions/conversions of rental housing, such as whether the property owner would provide replacement rental units at similar rents.
- Some municipalities might not consider the supply of rental housing to be an issue in their area, and might object to a mandatory approval process.

Option B: Bring in laws allowing each city or town to decide whether to have an approval process for demolition or conversion, based on rules set out by the provincial government.

- The government could introduce legislation that would, if passed, make a municipal approval process optional for municipalities that meet provincially-determined criteria such as sustained low vacancy rates and/or a high percentage of tenants with affordability problems.
- This would be more flexible than option A and permit communities greater control over how they develop.

Option C: Bring in laws allowing each city or town to decide whether to have an approval process for demolition or conversion, based on their own rules.

- The government could enable municipalities to set their own criteria for prohibiting demolition and conversion of rental properties.
- Similar to option B, a municipality would have the choice whether to control demolition and conversion, but the municipality — instead of the provincial government — would determine the vacancy rate threshold or any other criteria and conditions.
- This would allow municipalities to implement controls according to the specific needs and conditions of their rental markets.
- Municipal policies on this issue could vary widely across the province, which might create inconsistency and lead to confusion for developers, landlords and tenants.

HAVE YOUR SAY: The Tenant Protection Act

The McGuinty government wants to make sure that any proposed legislation for rental housing provides balanced protection for landlords and tenants, and encourages the growth of rental housing. To make this happen, the government needs your advice on what works and what doesn't in the current legislation. Use this questionnaire to have your say. Give us your ideas on how to create a better act. The questionnaire covers a variety of issues including rents for new tenants, utility costs, dispute resolution and much more. We also plan to hold town hall meetings across the province to hear from as many people as possible. You can get more information on our website www.rentreform.ontario.ca or by calling 416-645-8082, toll-free 1-866-751-8082 or dial TTY line 1-866-220-2290.

Please take the time to complete this questionnaire. Return it to us by mail to the address below. If you need additional copies or copies of the complete consultation paper, please call Publications Ontario at 416-326-5300 or toll-free at 1-800-668-9938. If you prefer, you can complete the questionnaire online on our website. You may also send or fax any written comments to:

Residential Tenancy Reform Consultation
Ministry of Municipal Affairs and Housing
Market Housing Branch
777 Bay Street, 14th Floor
Toronto ON, M5G 2E5
Fax: 416-585-7607 or toll free 1-888-846-8832

The deadline for completed questionnaires and comments is June 15, 2004.

Thank you for your input and for participating in this important discussion.

Your Information

You are not required to provide your name or other personally identifying information in this questionnaire. Should you wish to give us this information, we will, unless ordered by a court or tribunal, do our best to keep it confidential. If you have questions about this, please contact Ministry of Municipal Affairs and Housing at 416-645-8082 or toll-free 1-866-751-8082.

Postal Code (Required): _____

Postal codes are collected to determine which areas of the province are participating in the consultation process.

Are you, or do you represent: (Required. Please circle as many as apply.)

a) a tenant

b) a landlord

c) a tenant organization

d) a landlord organization

e) other

RENTS FOR NEW TENANTS

Right now, when a tenant moves out, there are no rules about what the rent for new tenants moving in should be. A landlord can charge any amount.

For tenants who are not moving, the government sets a limit on how much their rent can be increased from one year to the next (this is known as the "annual rent increase guideline"). Sometimes, landlords do not increase the rent, even when they can.

1. By how much, if at all, should a landlord be able to increase the rent when a new tenant moves in?

Circle one.

a) No increase. A new tenant should be charged the same amount as the previous tenant.

b) A landlord should be able to charge a new tenant the same rent as the previous tenant, *plus* the increase allowed by the annual rent increase guideline.

c) A landlord should be able to charge a new tenant the same rent as the previous tenant, *plus* any increases that the landlord was allowed to charge to the previous tenant but chose not to.

d) No opinion/don't know.

2. How would new tenants find out what their rent should be?

Circle one.

a) It should be up to the new tenant to contact the previous tenant to find out how much they were paying for rent.

b) Landlords should have to tell the new tenants what the previous rent was.

c) The government should keep a list of the rent in every apartment and rental house that the new tenant can use to look up the previous rent.

d) No opinion/don't know.

RENT INCREASE GUIDELINE

Every year, the government sets the annual rent increase guideline (the maximum amount rents can go up each year). Right now, they start with a base of 2 per cent. Then they add an amount that reflects how much the costs of operating a building (utilities, repairs, etc.) have gone up.

If a landlord wants to increase rent by more than the guideline (to cover special costs, such as major construction), the landlord must make an application to the Ontario Rental Housing Tribunal. This is known as an Above-Guideline Increase, or AGI.

3. When the government is setting the limit for rent increases (the annual rent increase guideline) every year, how should that number be calculated?

Circle one.

a) Keep the current system of 2 per cent plus an amount for increases in building operating costs.

b) Keep the current system, but reduce the base amount from 2 per cent to 1 per cent.

c) Keep the current system, but remove the base amount altogether. Rent increases would be based only on increases in building operating costs.

d) Rent increases should be tied to the Ontario Consumer Price Index (which is the rate of inflation.)

e) No opinion/don't know.

"COSTS NO LONGER BORNE" FOR UTILITY COSTS

Sometimes, landlords are allowed to charge an above-guideline increase (AGI) in a tenant's rent, because their costs for utilities (heat, water and electricity) have gone up. When landlord's utility costs go down again, the landlord is not required to reduce the rent.

4. What should be done to protect tenants from continuing to pay higher rents when utility costs decrease?

Circle one.

a) Allow AGIs based on utility costs to be charged for one year only, unless the landlord can prove to the government that the utility costs have not decreased.

b) Allow AGIs based on utility costs to remain in the rent, but give tenants the right to apply for a rent reduction if these costs decrease.

c) Have the government through the Ontario Energy Board keep track of utility rates, and if these go down, announce a decrease in rents affected by AGIs that are based on utility costs.

d) No opinion/don't know.

MAINTENANCE AND RENT INCREASES

It is generally the responsibility of municipalities to enforce building standards. Inspections are conducted upon tenant request, and inspectors will enforce standards by issuing work orders.

Tenants can also apply to the Ontario Rental Housing Tribunal for relief, such as landlord being required to do the work or reduce the rent for a period of time.

5. What should be done if landlords fail to maintain rental buildings?

Circle as many as apply.

a) Do not allow any rent increases if a landlord has not complied with a work order.

b) Do not allow any above-guideline rent increases if a landlord has not complied with a work order.

c) Expand what the Ontario Rental Housing Tribunal can order a landlord to do when a tenant reports inadequate maintenance. New options could include forbidding rent increases or forcing the landlord to permanently lower the rent.

d) No opinion/don't know.

REGIONAL DECONTROL

In some communities where there is a high vacancy rate, strict rules about rent aren't always necessary. To help encourage developers to build new rental apartments, the government is looking at removing the rent controls when vacancy rates are high. This is known as "regional decontrol."

6. In your opinion, how high should a region's vacancy rate be before the government looks at removing rent controls?

Circle one.

a) 3 per cent.

b) Higher than 3 per cent.

c) No opinion/don't know.

7. If a region is decontrolled what rent rules should be eliminated?

Circle one.

a) Eliminate rules around rents for new tenants, the annual rent increase guideline and above-guideline increases.

b) Eliminate rules around rents for new tenants, but keep rules around the annual rent increase guideline and above-guideline rent increases.

c) No opinion/don't know.

INTEREST ON RENT DEPOSITS

Right now, landlords can require tenants to pay one month's deposit in order to move in. Landlords must use this money for the last month the tenant lives in the rental unit. Until the tenant leaves, landlords must pay the tenant 6 per cent interest per year on the deposit.

8. What interest rate should be paid on rent deposits?

Circle one.

a) Change it to a fixed rate of 3 per cent.

b) Keep it at a fixed rate of 6 per cent.

c) Change it to a variable rate. This rate could be based on the inflation rate, or on the interest rate on a common type of investment such as a Guaranteed Investment Certificate.

d) No opinion/don't know.

DISPUTE RESOLUTION

When a landlord and tenant have a dispute, the Ontario Rental Housing Tribunal can be brought in to settle the argument.

Many disputes involve evictions. Right now, tenants who fail to pay their rent are given 14 days notice. After that, the landlord can apply to the Ontario Rental Housing Tribunal to have the tenant evicted, and the tenant has five days to respond in writing. If they do not respond, the Tribunal may issue a "default order," which means the eviction can go ahead without a hearing. This is called the default process.

9. How can the dispute resolution process be made fairer?

Circle one.

a) Remove the default process.

b) Make changes to the default process, such as giving tenants longer than five days to respond, allowing tenants to respond by phone or e-mail (instead of only in writing), or giving tenants more opportunities to argue against the eviction order.

c) No opinion/don't know.

MAKING LANDLORDS AND TENANTS AWARE OF THEIR RIGHTS AND RESPONSIBILITIES

10. Should landlords be required to post a document that is easy to see in rental buildings, giving information about the rights and responsibilities of landlords and tenants?

Circle one.

a) Yes.

b) No.

c) No opinion/don't know.

DEMOLITION AND CONVERSION

In cities and towns, where vacancy rates are low, there is a need to make sure that rental apartments are not unreasonably demolished or converted into condominiums.

11. Which of the following should be used to ensure that municipalities with low vacancy rates are able to protect existing rental housing from unreasonable demolition or conversion to condominiums?

Circle one.

a) Bring in laws requiring cities and towns to have an approval process for demolition or conversion, based on rules set out by the provincial government.

b) Bring in laws allowing each city or town to decide whether to have an approval process for demolition or conversion, based on rules set out by the provincial government.

c) Bring in laws allowing each city or town to decide whether to have an approval process for demolition or conversion, based on their own rules.

d) No opinion/don't know.

12. Any additional comments?

Mail or fax this completed questionnaire no later than June 15, 2004, to:

Residential Tenancy Reform Consultation
Ministry of Municipal Affairs and Housing
Market Housing Branch
777 Bay Street, 14th Floor
Toronto ON, M5G 2E5
Fax: 416-585-7607 or 1-888-846-8832

Notes

Published by Ministry of Municipal Affairs and Housing

Copies of this publication are available from Publications Ontario, 50 Grosvenor St., Toronto, ON, M7A 1N8.
Telephone (416) 326-5300 or toll-free in Canada 1-800-668-9938. Fax (416) 326-5317. Internet: www.publications.gov.on.ca
The hearing impaired may call toll-free in Canada 1-800-268-7095

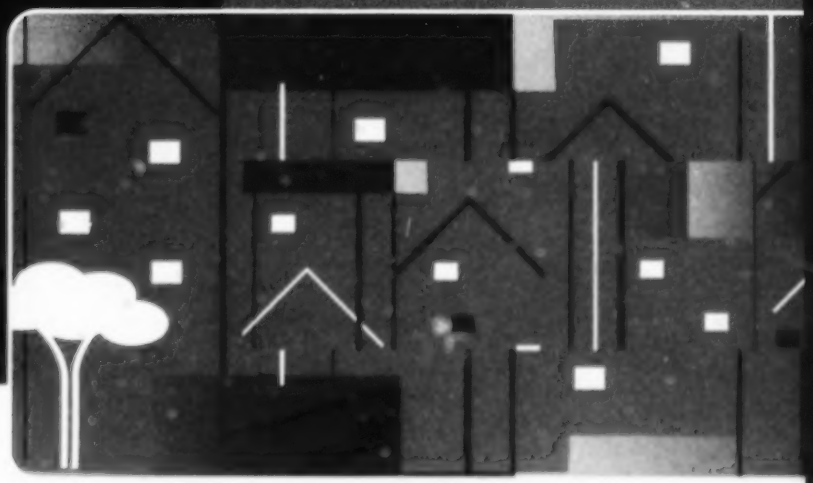
© Queen's Printer for Ontario, 2004
ISBN: 0-7794-6019-7
Disponible en français : Réforme de la location résidentielle Résumé

007253

Ontario

Réforme de la location résidentielle

Résumé



Nous voulons votre avis

Le gouvernement de l'Ontario reconnaît que le système actuel de réglementation des loyers et de règlement des différends touchant les logements locatifs en Ontario n'établit pas un juste équilibre entre la protection des intérêts des locataires et des locateurs. Depuis le relâchement des mesures de contrôle des loyers, bon nombre de locataires ont dû faire face à des augmentations de loyers injustes et excessives. Les locataires n'ont par ailleurs pas de recours équitable face à une possible éviction. Enfin, l'Ontario risque de perdre une partie de son parc de logements locatifs du fait de la démolition de tels logements ou de leur affectation à un autre usage.

Le gouvernement a l'intention de déposer des mesures législatives visant à abroger l'actuelle *Loi de 1997 sur la protection des locataires* et de présenter un projet de loi qui régirait les relations entre les locateurs et les locataires. Notre objectif est d'assurer une réelle protection aux locataires, tout en préservant un parc de logements locatifs suffisant. Nous avons décidé de nous tourner vers les Ontariennes et les Ontariens pour prendre conseil sur la teneur de la nouvelle loi proposée.

Vous trouverez ci-après un résumé des points clés abordés dans le document de consultation sur la réforme de la location résidentielle. La version intégrale du document de consultation est disponible en ligne, sur le site www.reforme-location.ontario.ca.

Vous trouverez à la fin du présent document un questionnaire sur les sujets dont traite ce résumé. S'il y a d'autres sujets sur lesquels vous aimeriez vous prononcer ou d'autres questions que vous aimeriez soulever, n'hésitez pas à nous en faire part. Pour nous communiquer votre opinion, veuillez soit nous renvoyer ce questionnaire par la poste ou, si vous préférez, le remplir en ligne à partir de notre site Web. N'hésitez par ailleurs pas à nous faire part de vos observations écrites à l'adresse suivante :

Consultation sur la réforme de la location résidentielle
Direction du logement à but lucratif
Ministère des Affaires municipales et du Logement
777, rue Bay, 14e étage
Toronto (Ontario) M5G 2E5
Télécopieur : 416 585-7607 ou, sans frais, 1 888 846-8832

Vos observations devront nous parvenir au plus tard le 15 juin 2004.

La réforme des dispositions législatives régissant la location résidentielle ne saurait se faire sans la contribution d'une vaste gamme de personnes et de groupes intéressés. C'est pourquoi nous organiserons des réunions publiques dans diverses collectivités aux quatre coins de la province. Vous pouvez vous renseigner sur les lieux et dates de ces réunions, soit en visitant notre site Web, soit en nous appelant au 416 645-8082 ou, sans frais, au 1 866 751-8082 ou encore en composant le 1 866 220-2290 (ATS). Nous allons aussi rencontrer les représentantes et représentants des associations de locataires et de locateurs, des municipalités et d'autres groupes intéressés partout en Ontario. Nous analyserons attentivement les réponses au questionnaire, les lettres et autres rapports que nous aurons reçus.

D'avance merci de votre contribution et de votre participation à cette importante consultation.

Message du ministre des Affaires municipales et du Logement, John Gerretsen

Bienvenue à une discussion sur le projet de réforme de la loi régissant la location résidentielle en Ontario.

Le gouvernement de l'Ontario est déterminé à établir un juste équilibre entre la protection des locateurs et celle des locataires, de même qu'à encourager l'expansion et le bon entretien du parc de logements locatifs de la province. Nous savons que la vigueur de nos collectivités dépend en partie de la santé de leur marché locatif.

Avant de proposer un projet de loi allant dans ce sens, nous avons l'intention de mener de vastes consultations avec des locataires, des locateurs et d'autres personnes intéressées, afin de connaître leur avis sur ces questions. Nous espérons recueillir votre point de vue grâce aux forums auxquels nous convierons l'ensemble des Ontariennes et des Ontariens et grâce aux discussions que nous organiserons avec une vaste gamme de groupes communautaires.

Le présent document de discussion forme un élément essentiel de notre stratégie visant à connaître vos idées et vos suggestions sur la façon de procéder.

J'ai demandé à mon adjoint parlementaire, Brad Duguid, de me représenter à l'occasion de ces consultations publiques. Il voyagera d'un bout à l'autre de la province pour entendre ce que vous avez à dire sur les moyens d'assainir le marché ontarien du logement locatif et d'assurer sa viabilité, tant pour les locataires que pour les locateurs.

Avec votre aide, le gouvernement est certain de pouvoir proposer une réforme législative qui protégera les intérêts des locataires et qui contribuera à la vitalité présente et future du marché des logements locatifs privés. Nous pourrons ainsi contribuer à la vigueur et au dynamisme de nos collectivités, et garantir à leurs habitants la meilleure qualité de vie qui soit.

Le ministre,
John Gerretsen

Message de l'adjoint parlementaire au ministre des Affaires municipales et du Logement (Secteur urbain), Brad Duguid

Le ministre des Affaires municipales et du Logement, John Gerretsen, m'a demandé d'orchestrer un dialogue entre notre gouvernement et l'ensemble des Ontariennes et Ontariens sur la manière d'améliorer notre marché du logement locatif, de manière à garantir une véritable protection aux locataires tout en favorisant la santé et la vitalité de l'industrie du logement locatif. Cette initiative s'inscrit dans le plan du gouvernement de l'Ontario de rendre à notre province sa vigueur, sa santé et sa prospérité.

J'ai bien hâte de sillonner la province et d'entendre ce que les locataires et les locateurs partout en Ontario ont à dire à ce sujet.

Le présent document comporte un questionnaire que je vous invite vivement à remplir. Il formera un élément important de notre dialogue avec les parties intéressées telles que vous-même, en ce sens qu'il peut vous servir à faire directement part au gouvernement de vos observations, alors que celui-ci poursuit son programme de changements concrets et positifs pour l'Ontario.

Le document de discussion aborde plusieurs éléments qui appellent une amélioration, à savoir les loyers des nouveaux locataires, la révision des loyers en fonction des coûts des services publics, le bon entretien des immeubles locatifs, la déréglementation régionale des loyers, les avances de loyer, le règlement des différends, les droits des locataires et des locateurs, et enfin la démolition de logements locatifs ou leur affectation à un autre usage.

Notre discussion nous amènera à visiter des collectivités où nous pourrons recueillir les avis du plus grand nombre de personnes et d'organismes possible. Nous avons prévu d'organiser des forums dans la région du grand Toronto (Centre, Est et Ouest), de même qu'à Kitchener, Hamilton, London, Sudbury, Kingston, Ottawa et Thunder Bay.

Je vous invite à participer à l'une de ces réunions publiques et à nous faire part de vos observations sur ce sujet très important. Vous pouvez vous renseigner sur les dates et heures des réunions soit en visitant notre site Web, www.reforme-location.ontario.ca, soit en appelant, sans frais, le 1 866 751-8082.

Je vous remercie d'avance de votre participation à ce processus de consultation.

Brad Duguid,
adjoint parlementaire

Table des matières

Nous voulons votre avis **1**

Les questions sur lesquelles porte la consultation **4**

Les loyers des nouveaux locataires **4**

Le taux légal d'augmentation des loyers **5**

Les retombées d'une baisse des coûts assumés par les locateurs **6**

Le rapport entre la qualité de l'entretien et les augmentations de loyer **6**

La déréglementation régionale des loyers **7**

Les intérêts sur les avances de loyer **8**

Le règlement des différends **9**

La sensibilisation des locateurs et des locataires à leurs droits et responsabilités **10**

La démolition de logements locatifs et leur affectation à un autre usage **10**

Le questionnaire **13**

Les questions sur lesquelles porte la consultation

Le questionnaire vous invite à choisir entre plusieurs solutions envisageables pour reformer la location résidentielle. Vous trouverez tout d'abord dans les pages qui suivent des renseignements de base sur les différentes questions qui vous seront posées, ce qui, nous l'espérons, vous aidera à choisir vos réponses. Vous auriez sans doute intérêt à lire chacune des sections ci-après, puis à répondre à la question correspondante dans le questionnaire.

Les loyers des nouveaux locataires

À l'heure actuelle, lorsqu'un logement se libère, rien ne limite le montant du loyer qu'un locateur peut exiger de son prochain locataire. C'est ce que l'on a coutume d'appeler la « déréglementation des loyers des logements vacants ».

Des voix se sont levées pour dire que la déréglementation des loyers des logements vacants entraîne une augmentation injuste des loyers pour les nouveaux locataires.

1. Un locateur devrait-il pouvoir augmenter le loyer d'un logement lors de l'emménagement d'un nouveau locataire, et si oui, de combien?

Option A : Pas d'augmentation. Le nouveau locataire devrait payer le même loyer que le locataire précédent.

- Les loyers des logements vacants resteraient abordables.
- Cette option risquerait de créer des difficultés financières pour les locateurs qui n'auraient pas appliqué au locataire précédent toutes les augmentations de loyer autorisées au taux légal publié chaque année par le gouvernement provincial.
- Les locateurs n'auraient plus la possibilité d'attendre qu'un logement soit vacant pour faire des rénovations ou d'autres gros travaux, puis d'exiger du nouveau locataire un loyer plus élevé mais justifié compte tenu des travaux effectués : avec cette option, ils seraient obligés de déposer une requête auprès du Tribunal du logement de l'Ontario (« le Tribunal ») pour obtenir l'autorisation de procéder à une augmentation de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal établi par la province.

Option B : Un locateur devrait pouvoir exiger d'un nouveau locataire le loyer que payait le locataire précédent, plus l'augmentation au taux légal établi pour l'année.

- Avec cette option, les loyers resteraient abordables pour les nouveaux locataires, mais les locateurs pourraient tout de même les augmenter légèrement.
- Les locateurs pourraient rapprocher le nouveau loyer quelque peu de celui qu'ils pourraient exiger sur un marché libre.
- Cette option pourrait jusqu'à un certain point inciter les locateurs à entretenir et améliorer le parc de logements locatifs.
- Ceci pourrait permettre à certains locateurs d'appliquer plus d'une augmentation de loyer à un logement dans la même année.

Option C : Un locateur devrait pouvoir exiger d'un nouveau locataire le loyer que payait le locataire précédent, majoré de toute augmentation qu'il aurait eu le droit d'appliquer au loyer du locataire précédent, mais qu'il avait choisi de ne pas appliquer.

- Les locateurs pourraient ainsi, au moment d'établir le loyer d'un nouveau locataire, rattraper les augmentations de loyer qu'ils n'ont pas appliquées auparavant, le cas échéant.
- Cette option donnerait plus de flexibilité aux locateurs, tout en protégeant les locataires contre des augmentations trop importantes.
- Ceci pourrait inciter certains locateurs à améliorer un logement lorsqu'il se libère.
- Les locateurs pourraient toujours décider de ne pas augmenter le loyer, sans craindre de ne jamais pouvoir rattraper une augmentation à laquelle ils auraient renoncé.
- Dans certains cas, cette option pourrait entraîner une hausse considérable du loyer d'un logement vacant, si le locateur avait régulièrement manqué d'appliquer les augmentations de loyer au taux légal autorisé par la province.

Si les loyers des nouveaux locataires étaient réglementés, il faudrait déterminer comment les locataires pourront savoir, avant d'y emménager, quel loyer peut légalement être exigé pour un logement.

2. Comment de nouveaux locataires pourraient-ils vérifier à combien devrait s'élever leur loyer?

Option A : Il faudrait que ce soit aux nouveaux locataires d'entrer en communication avec les locataires précédents pour savoir à combien s'élevait leur loyer.

- Ce serait aux locataires de se renseigner sur le loyer antérieur et, s'ils estiment que leur loyer est illégal, ils pourraient présenter une requête au Tribunal pour récupérer leur trop payé, sur la foi de la preuve qu'ils auraient obtenue par leurs propres moyens.
- Il pourrait s'avérer très difficile de trouver les locataires précédents pour se renseigner sur le loyer qu'ils payaient.

Option B : Il faudrait que ce soit aux locateurs de communiquer aux nouveaux locataires le montant du loyer que payaient les locataires précédents.

- Ce serait aux locateurs de faire savoir aux nouveaux locataires combien les locataires précédents payaient en loyer (p. ex., en leur donnant une copie du dernier avis d'augmentation de loyer ou du bail des précédents locataires).
- Les locataires qui penseraient que leur loyer est supérieur à ce qui est légalement permis pourraient présenter une requête en réduction de loyer au Tribunal, avec comme preuve écrite à l'appui de leur requête les renseignements relatifs au loyer des locataires précédents fournis par le locateur.

Option C : Le gouvernement provincial devrait tenir une liste des loyers exigés pour chaque appartement ou maison en location que les nouveaux locataires pourraient consulter pour voir quel loyer payaient les locataires précédents.

- Il appartiendrait aux locateurs de fournir les renseignements sur leurs loyers au Tribunal.
- Le Tribunal communiquerait ces renseignements aux locataires à leur demande, et les locataires pourraient déposer une requête en réduction du loyer, s'ils estiment que le montant de leur loyer est illégal.

Le taux légal d'augmentation des loyers

Le gouvernement a fait savoir qu'il tient à protéger les locataires en veillant à ce que les règles relatives à l'augmentation des loyers soient justes.

Le taux légal d'augmentation des loyers représente le pourcentage d'augmentation annuelle maximal que les locateurs peuvent appliquer à leurs loyers sans avoir à demander l'autorisation du Tribunal. Le taux légal est calculé en prenant pour base 2 pour 100 et en y ajoutant un montant qui reflète la hausse moyenne des frais d'exploitation des immeubles locatifs (services publics, réparations, etc.).

Depuis 1991, cette méthode de calcul s'est en général traduite par un taux légal d'augmentation des loyers supérieur au taux d'inflation. Les groupes de défense des droits des locataires et d'autres ont fait valoir que le taux légal est trop élevé. Ceci étant dit, en période de forte inflation, cette méthode de calcul résulterait en un taux légal inférieur au taux d'inflation.

3. Quelle méthode le gouvernement devrait-il utiliser pour calculer chaque année le taux légal, autrement dit le montant maximal d'augmentation des loyers?

Option A : Maintenir la méthode de calcul actuelle, qui consiste à prendre 2 pour 100 comme taux de base et à l'augmenter plus ou moins selon la hausse des frais d'exploitation des immeubles locatifs.

- Les locataires ont fait valoir que la méthode de calcul actuelle entraîne un taux légal trop élevé, et que son application rend les logements locatifs moins abordables.
- Les locateurs ont fait valoir que la méthode actuelle leur permet d'entretenir leurs logements et d'obtenir un rendement satisfaisant pour leur capital investi.

Option B : Maintenir la méthode de calcul actuelle, mais ramener le taux de base de 2 pour 100 à 1 pour 100.

- Avec cette option, le taux légal serait en général proche du taux d'inflation.

Option C : Maintenir la méthode de calcul actuelle, mais en supprimant le taux de base et en calculant le taux légal uniquement en fonction de la hausse des frais d'exploitation des immeubles locatifs.

- Le taux légal d'augmentation des loyers serait basé uniquement sur la hausse moyenne des frais d'exploitation des immeubles locatifs.
- Avec cette option, si l'inflation se maintenait aux alentours de 2 pour 100, le taux légal se situerait à 1 pour 100 en-dessous du taux d'inflation.
- Les locataires pourraient bénéficier de la suppression du taux de base de 2 pour 100, puisqu'elle se traduirait par une baisse du taux légal d'augmentation des loyers.
- La baisse du taux légal rendrait le recouvrement des frais d'exploitation plus difficile pour les locateurs et ne leur assurerait plus un rendement satisfaisant pour leur capital investi.

Option D : Lier le taux légal d'augmentation des loyers à l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'Ontario, qui correspond au taux d'inflation.

- Le taux d'inflation (l'IPC) serait retenu comme taux légal d'augmentation des loyers.
- Ceci résulterait en un taux légal inférieur à celui obtenu suivant la méthode de calcul actuelle. À titre d'exemple, en 2003, l'IPC de l'Ontario était de 2,7 pour 100, tandis que le taux légal était de 2,9 pour 100.
- L'IPC est un indicateur de variation des prix généralement reconnu du public.

- Contrairement à la méthode actuelle, l'établissement du taux légal en fonction de l'IPC ne tiendrait pas spécifiquement compte des variations au niveau des frais d'exploitation des immeubles locatifs.

Les retombées d'une baisse des coûts assumés par les locateurs

Les locateurs ont la possibilité de présenter une requête au Tribunal pour faire autoriser des augmentations de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal, dans les situations où leurs coûts pour les services publics (tels que le chauffage, l'eau et l'électricité) sont supérieurs à ceux dont il a été tenu compte dans le calcul du taux légal. Toutefois, en cas de baisse ultérieure des coûts des locateurs pour les services publics, rien dans la loi actuelle n'oblige les locateurs à réduire de nouveau les loyers ainsi augmentés. Lorsque le Tribunal a autorisé une augmentation de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal à la lumière d'une hausse des coûts des services publics et que ces coûts baissent par la suite, le locateur n'a manifestement plus à faire face aux mêmes dépenses.

Le gouvernement tient à protéger les locataires contre des augmentations de loyer qui ne sont plus justifiées.

4. Que faudrait-il faire pour qu'en cas de baisse des coûts pour les services publics, les locataires n'aient pas à continuer de payer les loyers augmentés?

Option A : Autoriser des augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal basées sur une hausse des coûts des services publics, mais pour une année seulement, sauf si le locateur peut prouver au gouvernement qu'il n'y a pas eu de baisse de ces coûts.

- Les locataires seraient assurés de ne pas avoir à payer inutilement pour des coûts que le locateur n'a plus à assumer.
- Une baisse des coûts des services publics ne se produit en général qu'après une période durant laquelle leur prix a grimpé et, de ce fait, demander aux locateurs de démontrer régulièrement que leurs coûts n'ont pas baissé risque d'être inutilement lourd sur le plan administratif.

Option B : Autoriser des augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal basées sur une hausse des coûts des services publics, y compris leur maintien dans le loyer, mais donner aux locataires le droit de présenter une requête en réduction de loyer en cas de baisse de ces coûts.

- Les locataires pourraient présenter une requête en réduction du loyer au Tribunal en cas de baisse des coûts des services publics, ce qui serait peut-être plus efficace que l'option A.
- Les locataires risquent d'avoir du mal à savoir si les coûts des services publics ont baissé, à moins que les locateurs ne soient tenus de leur fournir cette information.

Option C : Faire que le gouvernement, par l'intermédiaire de la Commission de l'énergie de l'Ontario, surveille le prix des services publics et, en cas de baisse de ces prix, qu'il annonce une réduction des loyers ayant fait l'objet d'une augmentation d'un pourcentage supérieur au taux légal suite à une hausse de coûts antérieure.

- Le gouvernement pourrait surveiller la variation du prix des services publics sur une période donnée, et s'il restait inchangé, les augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal intervenues suite à une hausse des coûts seraient maintenues dans les loyers.
- Si le prix courant des services publics baissait d'un certain montant, les loyers augmentés pour tenir compte de sa hausse préalable seraient réduits à l'échelle de la province.
- Les locateurs n'auraient pas besoin de faire des démarches administratives inutiles dans les années où il n'y aurait pas eu de baisse des coûts des services publics.
- Le retrait d'une augmentation d'un pourcentage supérieur au taux légal serait lié à une baisse de prix générale et non aux coûts pour un immeuble particulier.

Le rapport entre la qualité de l'entretien et les augmentations de loyer

Les locateurs sont tenus de garder leurs immeubles, y compris les logements locatifs qui s'y trouvent, en bon état, propres à l'habitation et conformes aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation. Les groupes de défense des droits des locataires et certaines municipalités ont laissé entendre qu'il y aurait lieu d'adopter de nouvelles règles pour faire en sorte que les locateurs se conforment plus rapidement aux ordres d'exécution de travaux donnés par les municipalités.

Le gouvernement étudie la question de savoir si les locateurs qui n'entretiennent pas bien leurs immeubles locatifs devraient ou non avoir le droit d'augmenter leurs loyers, et quelles sanctions il y aurait lieu d'imposer aux locateurs qui ne satisfont pas à leurs obligations en matière d'entretien.

5. Quelles mesures faudrait-il prendre si les locateurs n'entretiennent pas convenablement leurs immeubles locatifs?

Option A : Interdire toute augmentation de loyer pour un logement faisant l'objet d'un ordre d'exécution de travaux tant que le locateur ne se conforme pas à l'ordre en question.

- Les locateurs ne seraient pas en droit d'augmenter les loyers des logements visés par un ordre d'exécution de travaux en suspens. En cas d'ordre d'exécution de travaux portant sur des aires communes, l'interdiction d'augmenter les loyers s'appliquerait à tous les logements de l'immeuble.
- Cette option offrirait une certaine compensation aux locataires confrontés à un cadre de vie inférieur aux normes.
- Il est possible que sans les rentrées d'argent qu'auraient engendré les augmentations de loyer, certains locateurs n'aient pas les moyens d'effectuer les travaux nécessaires : cette situation pourrait entraîner une détérioration progressive des logements par rapport aux normes de construction, et donc une détérioration des conditions de vie des locataires.

Option B : Interdire toute augmentation de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal tant qu'un locateur ne se conforme pas à un ordre d'exécution de travaux.

Remarque : Les locateurs peuvent présenter une requête au Tribunal pour obtenir l'autorisation d'appliquer une augmentation d'un pourcentage supérieur au taux légal, s'ils ont eu à faire face à des frais d'exploitation extraordinaires, à des frais de sécurité nouveaux ou accrus ou encore s'ils ont dû faire des dépenses d'immobilisations majeures (notamment d'importantes réparations ou rénovations).

- Les locateurs n'auraient pas le droit d'appliquer d'augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal tant qu'ils ne se seraient pas conformés à un ordre d'exécution de travaux.
- Cette option encouragerait les locateurs à entretenir leurs immeubles locatifs, sans pour autant les priver du droit d'appliquer les augmentations de loyer annuelles au taux légal, ce qui pourrait les assurer d'un revenu suffisant pour financer les réparations nécessaires.

Option C : Multiplier les ordonnances que le Tribunal du logement de l'Ontario peut rendre suite à une plainte d'un locataire pour manquement aux obligations d'entretien.

Remarque : À l'heure actuelle, si le Tribunal détermine qu'un locateur a manqué à ses obligations en matière d'entretien, il peut ordonner différentes mesures de redressement, parmi lesquelles ordonner au locateur de faire les réparations nécessaires ou de rembourser aux locataires une partie du loyer qu'ils ont payé pendant la période durant laquelle l'entretien n'a pas satisfait aux normes.

- La liste des mesures de redressement que le Tribunal peut ordonner pourrait être élargie pour y inclure des éléments tels que l'interdiction de toute augmentation de loyer ou une réduction permanente du loyer, voire les deux dans les cas les plus graves.
- Le Tribunal aurait ainsi plus de marge de manœuvre pour faire face aux problèmes d'entretien.

La déréglementation régionale des loyers

Une solution envisageable pour stimuler la création de nouveaux logements locatifs et inciter les locateurs à investir dans l'entretien des logements locatifs existants serait de supprimer les mesures de contrôle des loyers dans les régions où les taux d'inoccupation resteraient élevés sur une période prolongée. C'est ce que nous appellerons la « déréglementation régionale ». Le gouvernement s'est engagé à consulter sur la façon dont une telle déréglementation pourrait être mise en œuvre et a fait savoir qu'au minimum, un taux d'inoccupation élevé et continu d'au moins 3 pour 100 touchant toutes les fourchettes de loyer serait requis avant qu'une région ne soit déréglementée.

Avant de proposer une mesure d'aussi vaste envergure qu'une telle déréglementation régionale, il ne faut pas oublier que les données disponibles concernant les taux d'inoccupation sont incomplètes. En effet, elles n'incluent pas les 40 pour 100 du marché qualifiés de « marché secondaire » (autrement dit, les appartements accessoires construits dans des maisons familiales, les appartements au-dessus de garages ou de magasins, les condominiums loués, ou encore les maisons louées et les logements dans un duplex). Il est très difficile d'obtenir de l'information sur ce marché. Les données disponibles ne tiennent par ailleurs pas compte des logements locatifs situés dans les municipalités de moins de 10 000 habitants, alors qu'environ un tiers des 447 municipalités de l'Ontario tombent dans cette catégorie. Le gouvernement aimerait pouvoir étudier des suggestions quant à la manière de recueillir de l'information sur le marché secondaire et sur le marché locatif des municipalités de taille réduite.

Dans les situations où deux régions côte à côte seraient l'une déréglementée, l'autre pas, les locateurs et locataires dont les logements se trouveraient à la limite des deux régions risqueraient de ne pas trop savoir si les mesures de contrôle des loyers s'appliquent à leurs logements ou non. De plus, les locataires risqueraient de déménager vers une région soumise aux mesures de contrôle des loyers, ce qui ne ferait qu'augmenter le taux d'inoccupation dans la région déréglementée.

6. À votre avis, quel devrait être le taux d'inoccupation dans une région avant que le gouvernement n'envisage d'y supprimer les mesures de contrôle des loyers?

Option A : Le taux d'inoccupation devrait être de 3 pour 100.

- Un taux d'inoccupation de 2 à 3 pour 100 est souvent cité au Canada comme indicatif de la santé du marché du logement locatif : pareil taux pourrait donc représenter un seuil approprié à partir duquel il y aurait lieu de déréglementer les loyers dans une région.
- Ce seuil se traduirait par la suppression des mesures de contrôle des loyers dans de nombreuses municipalités, y compris des grands centres urbains tels que la ville de Toronto.

Option B : Le taux d'inoccupation devrait être supérieur à 3 pour 100.

- Dans pareil cas, peu de régions satisferaient au critère de déréglementation.

Remarque : Le taux d'inoccupation n'est peut-être pas suffisant comme critère de déréglementation des loyers dans une région. Le gouvernement songe à en inclure d'autres, par exemple :

- un nombre minimum d'années pendant lesquelles le taux d'inoccupation doit se maintenir;
- l'existence d'un taux d'inoccupation élevé parmi les logements les plus abordables;
- un faible nombre de locataires ayant du mal à trouver un logement abordable;
- des augmentations de loyer moyennes peu élevées.

7. Quelles sont les mesures de contrôle des loyers qu'il faudrait éliminer dans une région déréglementée?

Option A : Éliminer les mesures de contrôle relatives aux loyers des nouveaux locataires, au taux légal d'augmentation des loyers établi chaque année et aux augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal.

- Les locateurs pourraient exiger n'importe quel loyer en fonction du marché, puisqu'ils pourraient fixer les loyers des nouveaux locataires et des locataires existants sans aucune restriction.
- Ceci aurait sans doute le plus grand effet incitatif pour les investissements dans le logement locatif.

Option B : Éliminer les mesures de contrôle relatives aux loyers des nouveaux locataires, mais conserver les mesures de contrôle relatives au taux légal d'augmentation des loyers établi chaque année et aux augmentations d'un taux supérieur au taux légal.

- Les locateurs pourraient exiger n'importe quel loyer d'un nouveau locataire, mais après l'emménagement du locataire, le taux légal d'augmentation du loyer et toutes les autres mesures de contrôle s'appliqueraient.
- Les locateurs seraient libres de rénover un appartement vacant et d'exiger un loyer modifié ou rattraper les augmentations de loyer qu'ils n'auraient pas appliquées, le cas échéant, lors de l'emménagement d'un nouveau locataire.
- Les locataires existants n'auraient pas à faire face à des augmentations de loyer excessives.

Les intérêts sur les avances de loyer

Les locateurs qui exigent de leurs locataires le paiement d'une avance égale à un mois de loyer lors de leur emménagement dans un logement doivent leur verser 6 pour 100 d'intérêts par année sur cette avance.

Nombreux sont les locateurs qui considèrent que le taux d'intérêt de 6 pour 100 est déraisonnable, étant donné qu'il est bien supérieur au taux d'inflation et aux taux de rendement offerts par les banques pour les dépôts à terme courants.

8. Quel taux d'intérêt les locateurs devraient-ils payer sur les avances de loyer?

Option A : Un nouveau taux fixe de 3 pour 100.

- Ce taux est plus proche tant du taux d'inflation que des rendements actuels des dépôts à terme, tels que les certificats de placement garantis.
- Un taux fixe (par opposition à un taux variable) a l'avantage d'être facile à comprendre et à appliquer pour les locateurs et les locataires.

Option B : Le taux fixe actuel de 6 pour 100.

- Ce taux est bien connu et il est bien compris par les locateurs et les locataires.

- Ce taux dépasse à la fois celui de l'inflation et des taux de rendement des placements les plus courants, et de ce fait, il se peut qu'il ne soit plus approprié ou juste.

Option C : Un taux variable basé soit sur le taux d'inflation, soit sur le taux de rendement d'un type de placement courant tel qu'un certificat de placement garanti.

- Ce taux d'intérêt variable serait annoncé chaque année.
- Le taux d'intérêt payé par les locateurs refléterait bien le climat économique du moment.
- Un taux variable prêterait davantage à confusion qu'un taux fixe, puisqu'il changerait d'année en année.

Le règlement des différends

Le Tribunal du logement de l'Ontario règle les différends entre les locataires et les locateurs. Le gouvernement est déterminé à présenter un projet de loi qui établisse des mécanismes de règlement des différends à la fois réalisables et équitables envers les locateurs comme les locataires.

Les requêtes en éviction font partie des motifs les plus répandus des instances de règlement des différends. À l'heure actuelle, en ce qui concerne la plupart des requêtes en éviction, le Tribunal peut rendre une ordonnance d'éviction par défaut si le locataire visé par la requête manque d'y répondre par écrit dans les cinq jours. Une ordonnance par défaut est une ordonnance rendue sans audience devant un arbitre du Tribunal. (Le délai limite de cinq jours suit la période de préavis de 14 jours durant laquelle les locataires peuvent éviter de se faire évincer en payant leur arriéré de loyer.)

Environ 70 pour 100 des locataires ne répondent pas aux requêtes en éviction ou ne comparaissent pas lors des audiences s'y rapportant. Le processus d'ordonnances par défaut peut mener à un règlement rapide des différends et réduire ses coûts en évitant des audiences inutiles.

Le processus d'ordonnances par défaut a toutefois été vivement critiqué par les groupes de défense des droits des locataires et par l'ombudsman de l'Ontario. Ces opposants du processus actuel maintiennent qu'il prive les locataires d'une possibilité de participation suffisante parce qu'il est trop compliqué et parce que le délai de cinq jours pour répondre à une requête est trop court. Ils font aussi valoir qu'il est injuste de refuser aux locataires le droit à une audience.

9. Comment pourrait-on rendre le processus de règlement des différends plus équitable?

Option A : Éliminer le processus d'ordonnances par défaut.

- Toutes les requêtes feraient automatiquement l'objet d'une audience, sans obligation pour les locataires de les contester par écrit.
- Ceci rendrait le processus plus clair pour les locataires et les locateurs.
- Les locataires seraient assurés du droit de participer à une audience.
- En général, cela risquerait de prendre plus de temps avant que le Tribunal ne rende une ordonnance, ce qui en cas d'arriérés augmenterait le montant de loyer payable à un locateur.
- Les locateurs seraient obligés d'investir du temps et de l'argent pour participer à des audiences auxquelles les locataires ne se présenteraient pas toujours.

Option B : Modifier le processus d'ordonnances par défaut, par exemple de manière à donner plus que cinq jours aux locataires pour répondre à une requête en éviction, permettre aux locataires d'y répondre par téléphone ou par courrier électronique (plutôt que seulement par écrit) ou encore donner aux locataires davantage de possibilités de contester une ordonnance d'éviction.

- Le délai de cinq jours civils pour contester une requête en éviction pourrait être prolongé. Il pourrait par exemple être porté à cinq jours ouvrables (ce qui éviterait aux locataires de voir leurs possibilités de contestation diminuées par les fins de semaines et les jours fériés) ou encore être doublé, donc porté à 10 jours. Il se pourrait toutefois que les locateurs perçoivent l'un ou l'autre de ces prolongements du délai de contestation comme un ralentissement inutile et coûteux du règlement de leurs requêtes.
- Il serait possible de multiplier les façons pour les locataires de répondre à une requête en éviction, notamment par courrier électronique ou par téléphone.
- Les locataires pourraient aussi se voir offrir davantage de possibilités de contester les ordonnances par défaut; ceci risquerait toutefois de leur permettre de prolonger le processus d'éviction sans raison valable.

La sensibilisation des locateurs et des locataires à leurs droits et responsabilités

Le gouvernement tient à s'assurer que les locataires et les locateurs connaissent leurs droits et leurs responsabilités. Il pourrait à cette fin exiger des locateurs d'immeubles à logements multiples d'afficher à un endroit bien en vue un document récapitulant ces droits et responsabilités.

10. Faudrait-il obliger les locateurs à afficher bien en vue dans leurs immeubles locatifs un document donnant des renseignements sur les droits et les responsabilités des locateurs et des locataires?

Option A : Oui, il faudrait obliger les locateurs à afficher des renseignements concernant les droits et les responsabilités des locataires et des locateurs.

- Les locataires auraient facilement accès à ces renseignements essentiels les concernant.
- Les locateurs pourraient avoir de la difficulté à s'assurer que le document reste affiché et à jour.

Option B : Non, il ne faudrait pas obliger les locateurs à afficher des renseignements concernant les droits et responsabilités des locataires et des locateurs.

- Les locataires n'auraient pas accès à ces renseignements dans leur immeuble.
- Les locataires pourraient obtenir tous les renseignements qu'il leur faut par l'intermédiaire du Tribunal.

La démolition de logements locatifs et leur affectation à un autre usage

Le gouvernement a fait connaître son intention d'aider les municipalités qui connaissent de faibles taux d'inoccupation à éviter que leur parc de logements locatifs existant ne soit abusivement démoli ou converti en condominiums.

Bon nombre de municipalités, appuyées par des groupes de défense du logement locatif, ont tenté de préserver des logements locatifs existants face au manque de mises en chantier dans le domaine, surtout en ce qui concerne les logements les plus abordables. Les propriétaires d'immeubles locatifs s'inquiètent toutefois des restrictions qui pourraient leur être imposées à l'égard des utilisations permises de leurs biens-fonds, faisant valoir que de telles restrictions pourraient les priver de l'utilisation la plus rentable de leurs terrains et immeubles.

11. Laquelle des mesures ci-après y aurait-il lieu de prendre pour faire en sorte que les municipalités ayant de faibles taux d'inoccupation puissent mettre leurs logements locatifs existants à l'abri de projets abusifs de démolition ou de conversion en condominiums?

Option A : Adopter des lois exigeant des cités et des villes qu'elles se dotent d'un processus d'approbation des projets de démolition ou de conversion basé sur des règles établies par le gouvernement provincial.

- Le gouvernement pourrait présenter une loi qui prescrirait l'adoption par les municipalités satisfaisant à certains critères d'un processus d'approbation des projets de démolition ou de conversion de logements locatifs.
- Les critères proposés pourraient inclure de faibles taux d'inoccupation sur une période prolongée ou un fort pourcentage de locataires ayant de la difficulté à trouver un logement abordable, voire les deux.
- Les règles proposées pourraient inclure d'obliger le propriétaire des logements à fournir des logements aux loyers comparables en remplacement des logements démolis ou convertis, d'autoriser la démolition d'immeubles structurellement défaillants, ou encore d'autoriser des projets de démolition ou de conversion si le conseil municipal estime que cela ne nuira pas à la disponibilité de logements locatifs abordables dans la municipalité.
- Les municipalités concernées devraient prendre certains éléments en considération avant d'approuver un projet de démolition ou conversion de logements locatifs, tels que la question de savoir si leur propriétaire prévoit de fournir d'autres logements locatifs à des loyers comparables en remplacement des logements démolis ou convertis.
- Il est possible que certaines municipalités ne voient pas de problème avec la quantité de logements locatifs disponibles sur leur territoire et qu'elles s'opposent de ce fait à un processus d'approbation obligatoire.

Option B : Adopter des lois autorisant chaque cité ou ville à décider si elle veut ou non se doter d'un processus d'approbation des projets de démolition ou de conversion en fonction de règles établies par le gouvernement provincial.

- Le gouvernement pourrait présenter une loi qui, si elle était adoptée, rendrait la mise en place d'un processus d'approbation municipal facultative pour les municipalités qui satisferaient à certains critères établis par la province, tels que de faibles taux d'inoccupation sur une période prolongée ou un fort pourcentage de locataires ayant de la difficulté à trouver un logement abordable, voire les deux.

- Cette option serait plus souple que l'option A et permettrait aux collectivités de mieux contrôler leur développement.

Option C : Adopter des lois autorisant chaque cité ou ville à décider si elle veut ou non se doter d'un processus d'approbation des projets de démolition ou de conversion basé sur ses propres règles.

- Le gouvernement pourrait donner aux municipalités les moyens d'établir leurs propres critères d'interdiction des projets de démolition et de conversion de logements locatifs.
- Comme avec l'option B, une municipalité pourrait décider de contrôler les projets de démolition ou non, mais ce serait elle, et non le gouvernement provincial, qui établirait le taux d'inoccupation et autres critères ou conditions qui déclencheraient l'application des mesures de contrôle.
- Ceci permettrait aux municipalités d'établir des mesures de contrôle adaptées aux besoins et aux particularités de leur propre marché du logement locatif.
- Il pourrait y avoir une vaste divergence et donc un manque de cohérence au niveau des politiques municipales en la matière d'un bout à l'autre de la province, ce qui risquerait de semer la confusion chez les promoteurs immobiliers, les locateurs et les locataires.

À VOUS LA PAROLE : La Loi sur la protection des locataires

Le gouvernement McGuinty veut s'assurer que le projet de loi sur le logement locatif établisse un juste équilibre entre la protection des locataires et celle des locateurs, tout en encourageant l'expansion du parc de logements locatifs de la province. Pour y parvenir, le gouvernement a besoin de vos conseils sur ce qui fonctionne ou ne fonctionne pas avec la loi actuelle. Servez-vous du présent questionnaire pour nous donner votre avis. Faites-nous part de vos idées sur la manière de créer une meilleure loi. Ce questionnaire aborde toute une gamme de sujets, y compris les loyers des nouveaux locataires, les coûts des services publics, le règlement des différends et bien plus encore. Nous avons aussi l'intention d'organiser des forums un peu partout dans la province, afin de recueillir l'opinion du plus grand nombre de personnes possible. Vous pouvez obtenir d'autres renseignements, soit en visitant notre site Web, à l'adresse www.reforme-location.ontario.ca, soit en appelant le 416 645-8082 ou, sans frais, le 1 866 751-8082 ou la ligne ATS 1 866 220-2290.

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir prendre le temps de remplir ce questionnaire, puis de nous le renvoyer par la poste à l'adresse ci-dessous. Si vous désirez obtenir des exemplaires additionnels du questionnaire ou le document de consultation complet, veuillez appeler Publications Ontario au 416 326-5300 ou, sans frais, au 1 800 668-9938. Si vous préférez, vous pouvez aussi remplir le questionnaire en ligne à partir de notre site Web et nous envoyer des observations écrites, par la poste ou par télécopieur, à l'adresse ci-après :

Consultation sur la réforme de la location résidentielle
Direction du logement à but lucratif
Ministère des Affaires municipales et du Logement
777, rue Bay, 14e étage
Toronto (Ontario) M5G 2E5
Télécopieur : 416 585-7607 ou, sans frais, 1 888 846-8832.

La date limite de remise des questionnaires remplis et d'autres observations est le 15 juin 2004.

Nous vous remercions d'avance de votre contribution et de votre participation à cette importante discussion.

Le questionnaire

Quelques renseignements sur vous

Rien ne vous oblige à inclure dans ce questionnaire votre nom ni d'autres renseignements qui permettraient de vous identifier. Si jamais vous décidiez de nous fournir de tels renseignements, nous ferions de notre mieux pour en préserver le caractère confidentiel, sauf ordonnance contraire d'une cour ou d'un tribunal. Si vous avez des questions à ce sujet, veuillez communiquer avec le ministère des Affaires municipales et du Logement au 416 645-8082 ou, sans frais, au 1 866 751-8082.

Code postal (mention obligatoire) : _____

La collecte des codes postaux permettra de déterminer quels secteurs de la province étaient représentés dans la consultation.

Êtes-vous, ou représentez-vous (mention obligatoire; veuillez encercler toutes les réponses applicables) :

a) une locataire ou un locataire;

b) une locateure ou un locateur;

c) un groupe de défense des droits des locataires;

d) un groupe de défense des droits des locateurs;

e) autre.

LES LOYERS DES NOUVEAUX LOCATAIRES

À l'heure actuelle, lorsque des locataires quittent un logement, rien n'est prescrit concernant le loyer que les prochains locataires devraient payer. Le locateur du logement peut exiger le loyer qu'il veut.

En ce qui concerne le loyer des locataires qui continuent d'occuper leur logement, le gouvernement provincial prescrit le pourcentage maximal dont leur loyer peut être augmenté d'une année sur l'autre (ce pourcentage est ce que l'on appelle le « taux légal » d'augmentation des loyers). Il peut arriver que des locateurs n'augmentent pas leurs loyers, bien qu'ils en aient le droit.

1. Un locateur devrait-il pouvoir augmenter le loyer d'un logement lors de l'emménagement d'un nouveau locataire, et si oui, de combien?

Encerclez une réponse.

a) Pas d'augmentation. Le nouveau locataire devrait payer le même loyer que le locataire précédent.

b) Un locateur devrait pouvoir exiger d'un nouveau locataire le loyer que payait le locataire précédent, *plus* l'augmentation au taux légal établi pour l'année.

c) Un locateur devrait pouvoir exiger d'un nouveau locataire le loyer que payait le locataire précédent, *majoré de* toute augmentation qu'il aurait eu le droit d'appliquer au loyer du locataire précédent, mais qu'il avait choisi de ne pas appliquer.

d) Sans opinion/aucune idée.

2. Comment de nouveaux locataires pourraient-ils vérifier à combien devrait s'élever leur loyer?

Encerclez une réponse.

a) Il faudrait que ce soit aux nouveaux locataires d'entrer en communication avec les locataires précédents pour savoir à combien s'élevait leur loyer.

b) Il faudrait que ce soit aux locateurs de communiquer aux nouveaux locataires le montant du loyer que payaient les locataires précédents.

c) Le gouvernement provincial devrait tenir une liste des loyers exigés pour chaque appartement ou maison en location que les nouveaux locataires pourraient consulter pour voir quel loyer payaient les locataires précédents.

d) Sans opinion/aucune idée.

LE TAUX LÉGAL D'AUGMENTATION DES LOYERS

Chaque année, le gouvernement établit le taux légal d'augmentation des loyers (autrement dit, le pourcentage maximal dont les loyers peuvent être augmentés cette année-là). À l'heure actuelle, il prend comme point de départ un taux de base de 2 pour 100, puis il y ajoute un montant qui reflète la hausse des frais d'exploitation d'un immeuble locatif (entretien, réparations, etc.).

Le locateur qui voudrait appliquer une augmentation de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal (pour couvrir des coûts extraordinaires, liés par exemple à des travaux majeurs) doit présenter une requête au Tribunal du logement de l'Ontario pour obtenir l'autorisation de le faire.

3. Quelle méthode le gouvernement devrait-il utiliser pour calculer chaque année le taux légal, autrement dit le montant maximal d'augmentation des loyers?

Encerclez une réponse.

a) Maintenir la méthode de calcul actuelle, qui consiste à prendre 2 pour 100 comme taux de base et à l'augmenter plus ou moins selon la hausse des frais d'exploitation des immeubles locatifs.

b) Maintenir la méthode de calcul actuelle, mais ramener le taux de base de 2 pour 100 à 1 pour 100.

c) Maintenir la méthode de calcul actuelle, mais en supprimant le taux de base et en calculant le taux légal uniquement en fonction de la hausse des frais d'exploitation des immeubles locatifs.

d) Lier le taux légal d'augmentation des loyers à l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'Ontario, qui correspond au taux d'inflation.

e) Sans opinion/aucune idée.

LES RETOMBÉES D'UNE BAISSE DES COÛTS ASSUMÉS PAR LES LOCATEURS

Les locateurs peuvent obtenir l'autorisation d'augmenter les loyers d'un pourcentage supérieur au taux légal en raison d'une hausse de leurs coûts pour les services publics (tels que le chauffage, l'eau et l'électricité). Lorsque leurs coûts pour ces services baissent de nouveau, les locateurs ne sont pas obligés de réduire les loyers.

4. Que faudrait-il faire pour qu'en cas de baisse des coûts pour les services publics, les locataires n'aient pas à continuer de payer les loyers augmentés?

Encerclez une réponse.

a) Autoriser des augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal basées sur une hausse des coûts des services publics, mais pour une année seulement, sauf si le locateur peut prouver au gouvernement qu'il n'y a pas eu de baisse de ces coûts.

b) Autoriser des augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal basées sur une hausse des coûts des services publics, y compris leur maintien dans le loyer, mais donner aux locataires le droit de présenter une requête en réduction de loyer en cas de baisse de ces coûts.

c) Faire que le gouvernement, par l'intermédiaire de la Commission de l'énergie de l'Ontario, surveille le prix des services publics et, en cas de baisse de ces prix, qu'il annonce une réduction des loyers ayant fait l'objet d'une augmentation d'un pourcentage supérieur au taux légal suite à une hausse de coûts antérieure.

d) Sans opinion/aucune idée.

LE RAPPORT ENTRE LA QUALITÉ DE L'ENTRETIEN ET LES AUGMENTATIONS DE LOYER

En général, il appartient aux municipalités de veiller à l'application des normes de construction. Les inspectrices ou inspecteurs qui visitent des lieux à la demande des locataires font appliquer les normes en délivrant des ordres d'exécution de travaux.

Si l'entretien laisse à désirer, les locataires peuvent aussi présenter une requête au Tribunal du logement de l'Ontario pour obtenir une mesure de redressement, par exemple une ordonnance obligeant le locateur à faire certains travaux ou à réduire le loyer pendant un certain temps.

5. Quelles mesures faudrait-il prendre si les locateurs n'entretiennent pas convenablement leurs immeubles locatifs?

Encerclez toutes les réponses applicables.

a) Interdire toute augmentation de loyer pour un logement faisant l'objet d'un ordre d'exécution de travaux tant que le locateur ne se conforme pas à l'ordre en question.

b) Interdire toute augmentation de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal tant qu'un locateur ne se conforme pas à un ordre d'exécution de travaux.

c) Multiplier les ordonnances que le Tribunal du logement de l'Ontario peut rendre suite à une plainte d'un locataire pour manquement aux obligations d'entretien, comme par exemple interdire toute augmentation de loyer ou ordonner au locateur de réduire le loyer.

d) Sans opinion/aucune idée.

LA DÉRÉGLEMENTATION RÉGIONALE DES LOYERS

Dans certaines collectivités où les taux d'inoccupation sont élevés, de strictes mesures de contrôle des loyers ne sont pas toujours nécessaires. Pour inciter les promoteurs immobiliers à construire de nouveaux logements locatifs, le gouvernement envisage d'éliminer des mesures de contrôle des loyers par endroits, lorsque les taux d'inoccupation sont élevés. C'est ce que nous appellerons la « déréglementation régionale des loyers ».

6. À votre avis, quel devrait être le taux d'inoccupation dans une région avant que le gouvernement n'envisage d'y supprimer certaines mesures de contrôle des loyers?

Encerclez une réponse.

a) Le taux d'inoccupation devrait être de 3 pour 100.

b) Le taux d'inoccupation devrait être supérieur à 3 pour 100.

c) Sans opinion/aucune idée.

7. Quelles sont les mesures de contrôle des loyers qu'il faudrait éliminer dans une région déréglementée?

Encerclez une réponse.

a) Éliminer les mesures de contrôle relatives aux loyers des nouveaux locataires, au taux légal d'augmentation des loyers établi chaque année et aux augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal.

b) Éliminer les mesures de contrôle relatives aux loyers des nouveaux locataires, mais conserver les mesures de contrôle relatives au taux légal d'augmentation des loyers établi chaque année et aux augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal.

c) Sans opinion/aucune idée.

LES INTÉRÊTS SUR LES AVANCES DE LOYER

À l'heure actuelle, les locateurs peuvent exiger des locataires qui emménagent dans un logement le versement d'une avance égale à un mois de loyer. Les locateurs doivent utiliser cet argent pour couvrir le loyer du dernier mois durant lequel les locataires occupent le logement. Tant que les locataires occupent leur logement, les locateurs doivent leur verser 6 pour 100 d'intérêts sur cette avance de loyer.

8. Quel taux d'intérêt les locateurs devraient-ils payer sur les avances de loyer?

Encerclez une réponse.

a) Un nouveau taux fixe de 3 pour 100.

b) Le taux fixe actuel de 6 pour 100.

c) Un taux variable basé soit sur le taux d'inflation, soit sur le taux de rendement d'un type de placement courant, tel qu'un certificat de placement garanti.

d) Sans opinion/aucune idée.

LE RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

Les locateurs et locataires peuvent saisir le Tribunal du logement d'un différend qui les oppose en lui demandant de le régler.

Les différends portent souvent sur l'éviction des locataires. À l'heure actuelle, lorsque des locataires manquent de payer leur loyer, leur locateur leur donne 14 jours de préavis, suite à quoi il peut présenter une requête en éviction au Tribunal et les locataires ont 5 jours pour répondre à la requête par écrit. Si les locataires ne répondent pas à la requête, le Tribunal peut rendre une « ordonnance par défaut », avec pour conséquence que l'éviction peut avoir lieu sans audience. C'est ce que nous avons convenu d'appeler le processus d'ordonnances par défaut.

9. Comment pourrait-on rendre le processus de règlement des différends plus équitable?

Encerclez une réponse.

a) Éliminer le processus d'ordonnances par défaut.

b) Modifier le processus d'ordonnances par défaut, par exemple de manière à donner plus que cinq jours aux locataires pour répondre à une requête en éviction, permettre aux locataires d'y répondre par téléphone ou par courrier électronique (plutôt que seulement par écrit) ou encore donner aux locataires davantage de possibilités de contester une ordonnance d'éviction.

c) Sans opinion/aucune idée.

LA SENSIBILISATION DES LOCATEURS ET DES LOCATAIRES À LEURS DROITS ET RESPONSABILITÉS

10. Faudrait-il obliger les locateurs à afficher bien en vue dans leurs immeubles locatifs un document donnant des renseignements sur les droits et les responsabilités des locateurs et des locataires?

Encerclez une réponse.

a) Oui.

b) Non.

c) Sans opinion/aucune idée.

LA DÉMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS ET LEUR AFFECTATION À UN AUTRE USAGE

Dans les cités et villes qui ont un faible taux d'inoccupation, il faut trouver moyen d'empêcher que des logements locatifs ne soient abusivement démolis ou convertis en condominiums.

11. Laquelle des mesures ci-après y aurait-il lieu de prendre pour faire en sorte que les municipalités ayant de faibles taux d'inoccupation puissent protéger les logements locatifs existants de projets abusifs de démolition ou de conversion en condominiums?

Encerclez une réponse.

a) Adopter des lois exigeant des cités et des villes qu'elles se dotent d'un processus d'approbation des projets de démolition ou de conversion basé sur des règles établies par le gouvernement provincial.

b) Adopter des lois autorisant chaque cité ou ville à décider si elle veut ou non se doter d'un processus d'approbation des projets de démolition ou de conversion basé en fonction de règles établies par le gouvernement provincial.

c) Adopter des lois autorisant chaque cité ou ville à décider si elle veut ou non se doter d'un processus d'approbation des projets de démolition ou de conversion basé sur ses propres règles.

d) Sans opinion/aucune idée.

12. Avez-vous d'autres observations à nous faire?

Veuillez renvoyer le questionnaire, une fois rempli, par la poste ou par télécopieur, d'ici le 15 juin 2004 au plus tard, à l'adresse suivante :

Consultation sur la réforme de la location résidentielle
Direction du logement à but lucratif
Ministère des Affaires municipales et du Logement
777, rue Bay, 14e étage
Toronto (Ontario) M5G 2E5
Télécopieur : 416 585-7607 ou sans frais 1 888 846-8832

Publié par le ministère des Affaires municipales et du Logement

On peut obtenir des exemplaires de cette publication auprès de Publications Ontario, 50, rue Grosvenor, Toronto (Ontario) M7A 1N8.
Téléphone : 416 326-5300 ou 1 800 668-9938 (sans frais au Canada). Télécopieur : 416 326-5317.
Internet : www.publications.gov.on.ca.
Les personnes malentendantes peuvent composer le 1 800 268-7095 (sans frais au Canada).

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2004
ISNB : 0-7794-6021-9
Available in English : Residential Tenancy Reform Executive Summary